

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REF. DOSSIER : PU-38386

ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 27/09/2022

24. Dossier PU-38386 – NP/mp

AANVRAGER

PLAATS

ONDERWERP

ZONE GBP

OPENBAAR ONDERZOEK

MOTIEVEN OO/OC

**VLAAMSE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE Mijnheer Gordan CENGIC
SCHOOLSTRAAT 76 -SINT-JOZEFSTRAAT 14-22 PASTORIJSTRAAT 42**

Wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning 12/PFD/688584: wijzigingen aan de binnenruimten, veranderen van de ramen aan de gevels, veranderen van de toegangsdeuren, bouwen van een kunstwerk in het binnengebied, verhogen van de gemeenschappelijke muur van het naburige perceel Pastorijstraat 46-48 met 2,57m, verplaatsing van de conciërgewoning

typisch woongebieden -In gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

van 06/09/2022 tot 20/09/2022 – geen opmerkingen

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (goed in de inventaris)

Gelet op het Brussels Wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO) met name de artikels 98 en volgende ;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw ;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019 ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies gewijzigd bij besluit van de Regering van 25 april 2019;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Gelet op de aanvraag ingediend door de **VLAAMSE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE** vertegenwoordigd door **Mijnheer Gordan CENGIC** voor het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning 12/PFD/688584: wijzigingen aan de binnenruimten, veranderen van de ramen aan de gevels,

veranderen van de toegangsdeuren, bouwen van een kunstwerk in het binnengebied , verhogen van de gemeenschappelijke muur van het naburige perceel Pastorijstraat 46-48 met 2,57m, verplaatsing van de conciërgewoning, **Schoolstraat 76, Sint-Jozefstraat 14 -18-20-22 ,Pastorijstraat 42 ;**

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **06/09/2022 tot 20/09/2022** om volgende redenen):

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)

Overwegende dat de aanvraag onderworpen wordt aan het advies van de overlegcommissie om volgende redenen:

- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
- toepassing van art. 207 §1. al4 van het BWRO (goed in de inventaris)

Overwegende dat het goed gelegen is in **typisch woongebieden, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing** volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d.2 mei 2013;

Overwegende dat het project voorziet in wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning 12/PFD/688584: wijzigingen aan de binnenruimten, veranderen van de ramen aan de gevels, veranderen van de toegangsdeuren, bouwen van een kunstwerk in het binnengebied , verhogen van de gemeenschappelijke muur van het naburige perceel Pastorijstraat 46-48 met 2,57m, verplaatsing van de conciërgewoning

Gelet de stedenbouwvergunning **12/PFD/688584 van 15/07/2019** die de verbouwing en de uitbreiding van het gemeenschapscentrum en de concertzaal 'De Vaartkapoen' (verbouwen van foyer, zaal (600 personen) en loges), het verbouwen van bestaande hangaar in het binnengebied tot multifunctionele ruimte voor maximum 99 personen en het inrichten van een groen semi-publiek binnengebied toestaat;

Overwegende dat de wijzigingen zijn de volgende:

Concertzaal :

Overwegende dat in de vergunning van 15/07/2019 de zaal en het podium met toneeltoren niet werd verbouwd; dat er enkel een 3de nooduitgang werd toegevoegd;

Dat, om te zorgen dat de huidige concertzaal "De Vaartkapoen" in de toekomst nog volwaardig kan worden uitgebaat, door de VGC is beslist om over te gaan tot een volledige verbouwing van de concertzaal;

Dat de aanvrager heeft beslist om het principe van een "box in box" uit te voeren;

Dat de "box in box" een geluidsdichte betonnen doos is die wordt gebouwd binnen de structuur van de bestaande concertzaal;

Dat deze oplossing beantwoordt aan de huidige milieunormen inzake geluidsisolatie;

Dat om deze betonnen doos te kunnen uitvoeren nieuwe funderingen in de kelderruimte worden uitgevoerd;

Foyer - niveau +0 zijde Schoolstraat

Overwegende dat ook de foyer gelegen aan de Schoolstraat, bijkomend wordt geïsoleerd naar de burelen toe;

Overwegende dat de geplande isolatie geen gevolgen heeft voor het interieur erfgoed van het gebouw;

Niveau -1

Overwegende dat in de kelderverdieping het sanitair vernieuwd en verbouwd wordt;
Dat de gang tussen trap en sanitaire ruimten wordt vergroot door de oude tellerruimten af te schaffen;
Dat door de realisatie van nieuwe funderingen voor de concertzaal in de kelder 2 extra toegankelijke kruipruimten 4 en 5 worden gerealiseerd;
Dat onder het podium 3 niet toegankelijke kruipruimten worden voorzien;
Dat een dragende betonstructuren nodig zijn voor de nieuwe zaal;
Dat de nieuwe betonstructuren geen gevolgen hebben voor de goede werking van de kelder;

Multifunctionele ruimte - niveau +1 zijde Schoolstraat

Overwegende dat op niveau +1, ter hoogte van het volume van de bestaande zaal, een mezzanine met diverse lokalen was ingeplant met onder andere een kopielokaal, serverruimte, gang en berging en een balkon uitgaand op de oude zaal;
Dat deze wordt omgevormd tot een multifunctionele ruimte (repetitieruimte en/of kleine geluidsstudio, enz...);
Dat de multifunctionele ruimte ook een "box in box" principe is, met akoestische wanden en plafond en een zwevende akoestische vloer;

Dak zaal en toneeltoren

Overwegende dat het bestaande dak van de concertzaal wordt verstevigd door het plaatsen van stalen profielen bovenop het dak; dat op deze stalen constructie ook de 2 ventilatiegroepen voor de zaal staan (1 voor extractie en 1 voor pulsie van de lucht);
Dat deze structuur en 2 ventilatiegroepen reeds voorzien waren in de vorige vergunning;
Dat geluidsdempers zijn voorzien op elk van deze 2 ventilatiegroepen om te voldoen aan de huidige geluidsnormen;
Dat op het dak van de toneeltoren 3 extra kleine warmtepompen worden geplaatst die samen met een koelbatterij zorgen voor verkoeling van de lucht in de concertzaal; dat deze verkoeling nodig is nu de zaal extra wordt geïsoleerd;
Dat op het dak van de toneeltoren ook de nodige rookluiken zijn ingewerkt;
Dat de ontrokkingskoepels en warmtepompen afwijken van artikel 6 van Titel I van GSV omdat deze technische installaties niet in het dak zijn geïntegreerd;
Dat deze elementen niet zichtbaar zullen zijn en geen nadelige gevolgen voor de burelen zullen hebben;
Dat de afwijking op artikel 6 van Titel I van GSV bijgevolg aanvaardbaar is;

Gebouw St. Jozefstraat 14

Overwegende dat de conciërgewoning op de 3^{de} verdieping, voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van 15/07/2019, wordt verplaatst naar de verdiepingen +2 en +3 van het voorgebouw aan de Schoolstraat 76;
Dat deze 3de verdieping in de Sint-Jozefstraat bijgevolg geen woonfunctie meer bevat en dat deze mee opgenomen wordt bij het gemeenschapscentrum waardoor alle verdiepingen in het gebouw enkel kantoor- of polyvalente ruimten worden;
Dat door deze wijziging van conciërge naar kantoor- of polyvalente ruimte, enkele ramen in de gevels aangepast zijn, nl:
- zijgevel binnentuin: het kleine vierkante raam ter hoogte van de vroegere slaapkamer wordt gewijzigd naar een groter rechthoekig raam voor de bureauruimte.
- achtergevel: het kleine raam uit de vroegere badkamer wordt geschrapt.
Dat de wijzigingen van de interne organisatie, het functioneren van het gebouw verbeteren;

Gebouw Schoolstraat 76

Overwegende dat volgens de vergunning van 15/07/2019 enkel het gelijkvloers, de foyer van de concertzaal, werd verbouwd: dat de verbouwing van de gevels en daken van de voorbouw niet werd voorzien;

Dat de bouwheer bij deze aanvraag het volledige gebouw wenst te renoveren;

Dat de verdiepingen 1, 2 en 3 van de Schoolstraat 76 als kantoorfunctie voor de concertzaal werd bestemd; Dat deze verdiepingen nu worden voorbehouden voor woonfuncties gelinkt aan het Gemeenschapscentrum:

Dat op de 1ste verdieping, een studio voor "artists in residence" voorzien is;

Dat op de 2de en 3de verdiepingen: een duplexwoning met 2 kamers voor de conciërge voorzien is;

Dat de twee oude toiletten op de tussenoverloop in traphal 3 verdwijnen;

Dat de voor- en achtergevel worden gerenoveerd;

Dat het metselwerk en blauwe hardsteen van de voorgevel wordt gereinigd en hersteld; dat het bestaande gevelpleisterwerk van de achtergevels wordt vervangen;

Dat het oorspronkelijk houten buitenschrijnwerk op het gelijkvloers van de voorgevel wordt hersteld of nagemaakt naar bestaand model;

Dat het overige niet originele houten buitenschrijnwerk van voor- en achtergevel wordt vervangen naar oud model; dat het bestaande houten schrijnwerk van het gelijkvloers als basismodel dient ;

Dat het houten schrijnwerk zal worden geschilderd in een witte kleur;

Dat door de keuze van een neutrale witte kleur voor het buitenschrijnwerk (van de ramen, de deuren en dakgoten) het metselwerk, de blauwe hardsteen en de gekleurde sgraffiti beter tot hun recht zal komen;

Dat het gietijzeren smeedwerk van de 2 inkomdeuren en van de 3 balustraden vòòr de ramen van de bovenste verdieping, in de voorgevel, wordt geschilderd in een zwarte kleur;

Dat gezien alle dorpels van de ramen op de verdiepingen te laag zijn en dat omwille van veiligheidsnormen een extra borstwering moet worden voorzien; dat deze wordt uitgevoerd in een stalen L-profiel in een witte kleur om eenheid met de witte ramen te bekomen;

Dat in de voorgevel de 3 gekleurde sgraffiti boven de 3 ramen van de bovenste verdiepingen worden gerestaureerd;

Overwegende dat de werkzaamheden aan de gevels de erfgoedkwaliteiten van het gebouw respecteren;

Kunstwerk binnengebied

Overwegende dat er een kunstwerk in het binnengebied zal worden geplaatst;

Dat dit een context-specifiek kunstwerk betreft dat met de omgeving van het gerenoveerde gemeenschapscentrum De Vaartkapoen in Sint-Jans-Molenbeek interageert;

Dat het kunstwerk zich correct integreert in de context van het binnengebied;

Dat het algemene voorschrift 0.6 van de PRAS wordt nageleefd;

Schoring gemene muren buren na afbraak gebouwen (binnentuin)

Overwegende dat een steunbeer dient uitgevoerd te worden als permanente schoring van de gemene muur met buur nr 24 Sint-Jozefstraat,

Dat deze in staal uit te voeren steunbeer, noodzakelijk is om de gemene muur te stabiliseren;

Dat daarnaast meerdere stalen profielen verticaal en horizontaal worden bevestigd aan de gemene muur voor permanente schoring; dat deze profielen verborgen zullen zijn achter de houten gevelbekleding van de gemene muur;

Verhoging gemene muren met buren (binnentuin)

Dat gemene muren met de buurgebouw Pastorijstraat nrs. 46 en 48 zijn verhoogd met +/- 1m40 van niv. 2m57 tot niv. 4m03;

Dat het ondertekende akkoord met bijgevoegde ondertekende plannen zich in bijlage bevinden van deze nota;

Dat de verhoging van de gemene muren afwijkt van titel I, art 4 van de GSV;

Dat de verhoging van de gemene muur door de buren werd gevraagd en dat deze geen belangrijke nadelige gevolgen voor omgeving zal hebben;

- Hekkens en poorten (binnentuin)

Overwegende dat in de goedgekeurde bouwvergunning voorzag in hekwerk met een poort in de Sint-Jozefstraat en een poort in de Pastorijstraat opgebouwd uit verticale stalen stijlwerk;

Overwegende dat het verticale stijlwerk wordt gewijzigd naar een schuine "V"-vorm om een meer speels karakter te verkrijgen; dat dit voorstel aanvaardbaar is;

Overwegende dat de wijzigingen aan het project de erfgoedkwaliteiten van het gebouw respecteren door ervoor te zorgen dat het project goed in zijn context wordt geïntegreerd;

Overwegende dat omwille van bovenvermelde redenen het project beantwoordt aan de goede aanleg van de plaats;

BESLIST:

Onverminderd de adviezen in te winnen bij de bevoegde autoriteiten, een UNANIEM GUNSTIG ADVIES uit te brengen op het project op voorwaarde:

- Behoud van het originele schrijnwerk op de gelijkvloerse verdieping van de gevel aan de Schoolstraat.
- Het nieuwe schrijnwerk op de verdiepingen te voorzien in dezelfde kleur als de oorspronkelijke kleur van het te behouden schrijnwerk op de gelijkvloerse verdieping van de gevel aan de Schoolstraat.

AFGEVAARDIGDEN

URBAN BRUSSELS


MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

HANDTEKENINGEN

Nicolas Pauwels Digitally signed by
(Signature) Nicolas Pauwels
(Signature)


Nico
Deswaef



